



# Möblierte Wohnung mit Seeblick und Seezugang zum Griebnitzsee

Wohnung in Potsdam  
Rudolf-Breitscheid-Strasse 208 · 14482 Potsdam



**EINBAU-  
KÜCHE**



**BALKON  
TERRASSE**



**PARKETT**



**PARK-  
PLATZ**

**Berlin Projekt Borchert**  
Friedrichstraße 171  
10117 Berlin

Telefon: 030 28 04 55 17  
Telefax: 030 28 04 55 18

E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

**Berlin Projekt Borchert**  
Immobilien-gesellschaft mbH

Register: HRB 160 995B (AG Charlottenburg)  
USt-IdNr: DE29 655 4971

Web: [www.berlin-projekt.de](http://www.berlin-projekt.de)



## Möblierte Wohnung mit Seeblick und Seezugang zum Griebnitzsee

**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

## Preisübersicht - Einnahmen / Ausgaben

---

### Kaufpreis

---

<b>Nettokaltmiete</b>	2.200,00 EUR
-----------------------	--------------

---

<b>Gesamtmiete</b>	2.200,00 EUR
--------------------	--------------

---

**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

## Gebäude

Etagen:	3
Qualität der Wohnungsausstattung:	Gehoben
Lage im Objekt:	Vorderhaus

## Objektdetails

Objektart:	Wohnung
Etagenart:	Etagenwohnung
Etage:	1

## Flächen/ Zimmer

Zimmer:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Wohnfläche:	99,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	99,00 m <sup>2</sup>

## Energie

Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert:	140 kWh

## Heizung

Zentralheizung:	✓
Gas:	✓

## Objektbeschreibung

---

Das Grundstück hat einen eigenen direkten Seezugang und befindet sich in einer ruhigen und gut zugänglichen Lage in Potsdam-Babelsberg. Auf dem Grundstück gibt es fest zugeordnete Kfz-Stellplätze und abgedeckte Fahrrad-Abstellmöglichkeiten.

Es handelt sich um ein modernes Gebäude, das mit seiner Uferlage eine ganz besondere Lebensqualität bietet. Hier kann man im Morgenmantel ungestört direkt am Wasser entspannen.

Neben der tollen Wohnatmosphäre sind es nur wenige Minuten von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Parks und öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt.

---

## Lage

---

Babelsberg ist einer der östlichen Stadtteile Potsdams mit Angrenzung direkt nach Berlin. Die Wohnung befindet sich hier direkt am Griebnitzsee. In wenigen Minuten läuft von hier über die Stadtgrenze und ist sofort in Kohlhasenbrück in Berlin-Wannsee. Weiter der Kohlhasenbrücker Straße entlang gelangt man zum Stölpchensee/Pohlesee.

Wer die Natur in vollen Zügen genießen möchte, kann hier wahlweise über den See- oder Landweg den Kleinen oder Großen Wannsee erreichen. Alternativ geht natürlich die Fahrt mit der S-Bahn zum Bahnhof Wannsee etwas schneller.

Den Bahnhof Griebnitzsee erreichen Sie von der Wohnung in 2 Gehminuten. Weitere 2 Minuten ist ein Edeka für den täglichen Einkaufsbedarf zu finden. Hier ist auch ein Bäcker und ein wöchentlicher Fischstand. Auch hier in der Nähe gibt es Restaurants, Hotels, Blumenläden und bspw. auch einen modernen Fitnessclub mit Wellnessbereich.

Eine S-Bahn Station entfernt mit der S7 finden Sie am Bahnhof Wannsee Umstiegsmöglichkeiten auf die S1, Regional- & Fernverkehr sowie diverse Buslinien oder sogar die Fähre (F10) nach Kladow. Wer nach Berlin-Charlottenburg möchte, bspw. zum Savignyplatz, benötigt lediglich 22 Minuten Fahrzeit.

Quasi direkt gegenüber sind Campusbereiche der Universität Potsdam und des Hasso-Plattner-Instituts zu finden.

Westlich entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße gelangt man auch schnell mitten ins Zentrum von Babelsberg. Mit dem Fahrrad in 5-10 Minuten, sonst auch mit S-Bahn, Bus oder Tram. Zwei S-Bahnstationen von der Wohnung wäre man auch schon am Potsdam Hauptbahnhof.

---

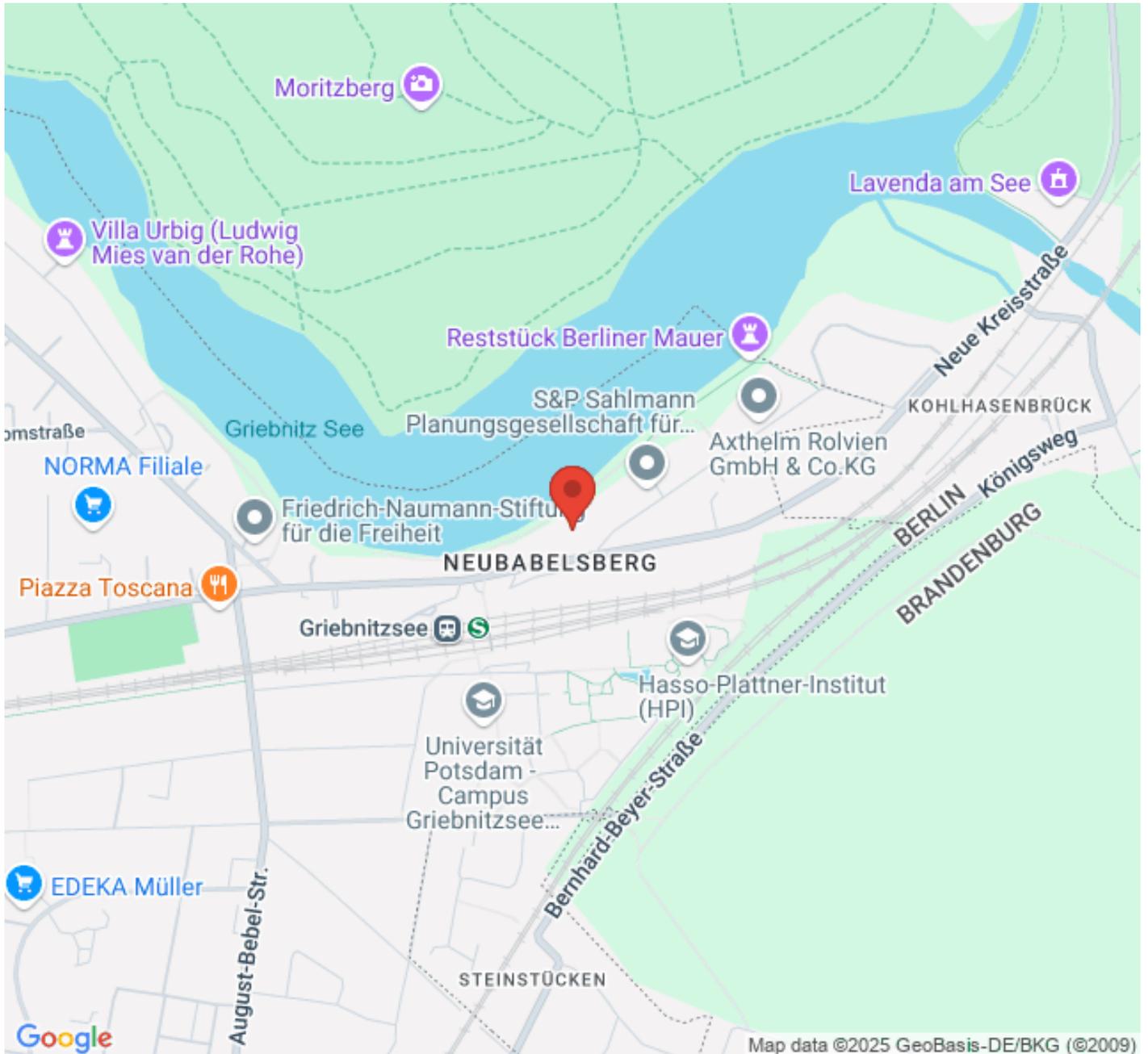
## Lage



212 m  
Griebnitzsee



18.8 km  
Ku'Damm



BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

## Ausstattung

---

Die Wohnung im 1. Obergeschoss erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von knapp 100 Quadratmetern und bietet ein komfortables und geräumiges Wohnambiente. Sie verfügt über drei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und ein Esszimmer, sowie eine geschlossene Küche. Des Weiteren gibt es ein großzügiges Badezimmer, ein Gäste-WC und einen Abstellraum.

Das Wohnzimmer ist einladend gestaltet und bietet ausreichend Platz zum Entspannen und geselligen Beisammensein. Es ist u.a. mit einem gemütlichen Sofa und Sesseln, Couchtisch und einem Fernseher ausgestattet und bietet einen angenehmen Rückzugsort. Von hier gelangen Sie auch auf den Balkon mit Blick über den Griebnitzsee. Von hier können Sie die malerische Umgebung im Freien genießen. Wenn Sie noch näher an die Natur möchten, laufen Sie einfach durch den gemeinsamen Garten ganz bis zum Wasser.

Das Schlafzimmer ist mit einem komfortablen Doppelbett, einem geräumigen Kleiderschrank und Nachttischen eingerichtet und bietet eine ruhige und gemütliche Atmosphäre.

Das Esszimmer bietet Platz für gemeinsame Mahlzeiten auch mit Freunden und ist mit einem Esstisch und Stühlen ausgestattet.

Die geschlossene Küche ist voll ausgestattet und verfügt über moderne Geräte sowie ausreichend Stauraum für Kochutensilien und Lebensmittel. Sie finden hier Küchengeräte wie Induktionsherd, Backofen, Kühl- und Gefrierschrankskombi, Wasserkocher, Kaffeekocher und vieles mehr. Für das aufwandsarme Frühstück steht hier auch ein kleiner Frühstückstisch mit Stühlen bereit.

Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet und bietet alles, was für die tägliche Körperpflege benötigt wird. Weiter steht hier auch ein Wäschetrockner zur Verfügung. Neben dem Vollbad gibt es auch ein Gäste-WC.

In der Abstellkammer finden Sie u.a. ein Bügeleisen, Bügelbrett und Staubsauger.

In der Miete eingeschlossen sind Kosten wie Wasser- und Stromverbrauch, Heizung und der Internetanschluss.

Die angebotene Mietdauer beträgt mindestens 6 Monate bis maximal 12 Monate.

---

## Ausblick

---

Wald:



**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

## Ausblick

---

See:



## Küche

---

Einbauküche:



## Badezimmer

---

Bad mit Dusche und Badewanne:



Bad mit Fenster:



Gäste-WC:



## Fussboden

---

Parkett:



Fliesen:



## Ausstattungsmerkmale

---

Deckenhöhe über 250 cm:



Wasserlage:



## Stellplatz/ Garage

---

Stellplatz:



Kann gemietet werden:



Anzahl:

1

**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

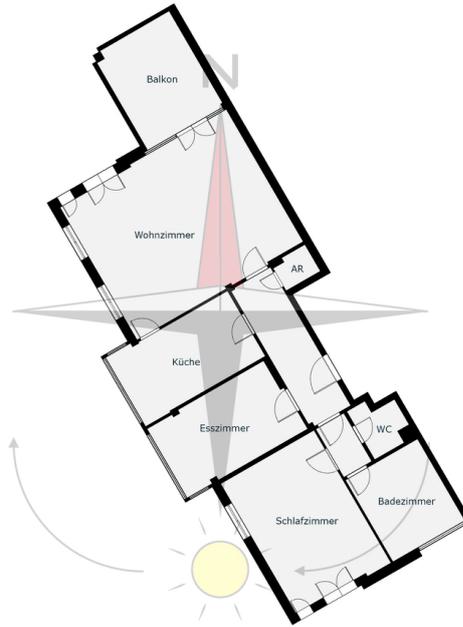
Sämtliche Angaben in diesem Exposé stellen den Objekt- und Informationsstand zum Zeitpunkt der Exposéerstellung dar. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Insbesondere für die Haftung von genauen Maßangaben bspw. in Grundrissen, Angaben zur Bausubstanz und vor allem die Qualität oder Güte weiterer Bestandteile des Immobilienangebots wird ausdrücklich Abstand genommen.

Dieses Exposé ist kein Vertragsangebot. Alle Angaben in dem Exposé beruhen auf Angaben Dritter u.a. Bauträger, Verkäufer, Eigentümer, Mieter, Verwaltungen, Behörden etc..

Alle Angaben sind von uns mit größtmöglicher Sorgfalt zusammen gestellt worden. Planungsauskünfte sind vom jeweiligen Erwerber eigenständig zu prüfen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben stehen wir jedoch nicht ein. Rechtsverbindlich sind ausschließlich notarielle Kaufverträge samt Anlagen. Der Zwischenverkauf oder die Veränderung des Angebots sind ausdrücklich vorbehalten.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen weisen wir darauf hin, dass die Möglichkeiten zur Eigennutzung einer Wohneinheit vom Erwerber selbst zu prüfen ist, ggf. unter Zuziehung fachlicher Beratung, und dass die Aussagen diese Prüfung nicht ersetzen.

---



AR = Abstellraum

GW

WE03: 3 Zimmer auf 99 qm, 1. Obergeschoss

RBS208-WE03-19.jpg



RBS208-WE03-20.jpg



**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**  
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

RBS208-WE03-18.jpg



RBS208-WE03-17.jpg



BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH  
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de



RBS208-WE03-01.jpg



RBS208-WE03-02.jpg



**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**  
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

RBS208-WE03-03.jpg



RBS208-WE03-04.jpg



**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**  
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

RBS208-WE03-05.jpg



RBS208-WE03-07.jpg



**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

RBS208-WE03-10.jpg



RBS208-WE03-11.jpg



**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)



**Haftungsausschluss:**

Wir sind bemüht, die vorstehenden Informationen zum Objekt so genau wie möglich zusammenzustellen. Wir weisen Sie dennoch darauf hin, dass alle Angaben zum Objekt von unseren Auftraggebern stammen und wir für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben keine Gewähr übernehmen. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Irrtum, Zwischenverkauf und Druckfehler vorbehalten. Stand 04.2012

**Liability disclaimer:**

We have endeavored to compile the above information on the property as accurately as possible. We wish to point out, however, that all information on the property was provided by our clients, thus we accept no responsibility for the completeness, correctness and timeliness of the information provided herein. This expose does not constitute a legally binding offer. Subject to errors, sale of the property in the meantime, and typos. Last revision: 04/2012

**Provisionshinweis:**

Sofern nicht anderweitig ausgewiesen, verstehen sich unsere Objektangebote für den Käufer bzw. für den Mieter grundsätzlich als provisionspflichtig. Die Provision (Maklercourtage) beträgt für Vermietung zwei Nettokaltmieten und ist fällig zur Mietvertragsunterschrift. Die Provision für Kaufobjekte beträgt sechs Prozent vom Kaufpreis und ist fällig und zahlbar seitens des Käufers mit notariellem Kaufvertragsabschluss. Die vorgenannten Provisionen verstehen sich zzgl. der jeweils aktuell gültigen MwSt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir unter Umständen bei einigen Objekten oder Aufträgen möglicherweise auch eine Vermarktungsvergütung vom Verkäufer erhalten (Doppeltätigkeit).

Für die Weitergabe unserer Angebote ohne unsere Zustimmung haften Sie für den oben genannten Provisionsanspruch jeweils in voller Höhe. Der Provisionsanspruch ist verdient und fällig sobald ein Vertrag zustande kommt, auch dann, wenn wir nicht am Vertragsabschluss mitgewirkt haben.

Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie oder Dritte sich aufgrund der bereit gestellten Informationen mit uns oder mit dem Eigentümer in Verbindung setzen. Die Provision ist auch verdient bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das in Zusammenhang mit diesem Angebot steht. Das angebotene Objekt gilt als provisionspflichtig nachgewiesen, wenn nicht unverzüglich schriftlich, unter Beifügung des entsprechenden Nachweises, ein begründeter Widerspruch bei uns eingeht.

**Urheberrecht:**

Das Layout unserer Homepage, die verwendeten Grafiken sowie unsere verfassten Texte und Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Die Seiten dürfen nur zum privaten Gebrauch vervielfältigt werden. Änderungen und Vervielfältigungen unserer Inhalte, außerhalb des privaten Gebrauchs, dürfen nicht ohne unsere schriftliche Genehmigung vorgenommen oder verbreitet werden. Die vorstehenden Hinweise gelten nicht nur für unsere gedanklichen Verfassungen in Wort und Schrift, sondern insbesondere auch für Bild- und Fotomaterial. Nicht genehmigte Verwendung oder Vervielfältigungen werden anwaltlich verfolgt.

Weiter bleiben alle Rechte für von uns erstelltes Fotomaterial, das während eines Besichtigungs-, Einwertungs- oder Vermarktungsauftrags sowie sonstige Begehungen aufgenommen wurde, uneingeschränkt unser Eigentum bzw. das Eigentum des jeweiligen Fotografen. Alle Rechte bleiben BerlinProjektBorchert oder dem jeweiligen Fotografen vorbehalten. Die gleiche Regelungen gelten für erstellte Grundrisse, Grafiken, Werbematerial und sonstige Illustrationen sowie Konzepte, Berechnungen und Exposés, die von BerlinProjektBorchert hergestellt, erstellt oder beauftragt wurden. Weitere Verwendungen und Veröffentlichungen des Fotomaterials sowie anderes Material bleibt dem jeweiligen Eigentümer offen.

**Kartenmaterial**

Berlin Projekt Borchert verwendet in allen PDFs das Kartenmaterial von Google Inc. und dessen Datenlieferanten. Die Einbindung des Kartenmaterials erfolgt unter den Richtlinien der Google Maps API. Alle Karten werden stets über die Google Maps API erstellt.

**Herausgeber**

Die Firmierung Berlin Projekt bzw. Berlin Projekt Borchert als Herausgeber des Exposés und des Internetauftritt unter [www.berlin-projekt.de](http://www.berlin-projekt.de) ist BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH, Friedrichstraße 171 in 10117 Berlin (Telefon 030/28045517 – Telefax 030/28045518 – [mail@berlin-projekt.de](mailto:mail@berlin-projekt.de)) eingetragen im Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 160 995 B mit der Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE29 655 4971 beim Bundeszentralamt für Steuern. Gewerbeerlaubnis gemäß §34c GewO erteilt vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Hohenzollerndamm 174-177 in 10713 Berlin.

**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)